



Einbruchschutz in Mietwohnungen

38

26.02.2026

Nicht jede Wohnung entspricht den Vorstellungen der Mieterseite von „sicherem Wohnen“ im Sinne einer ausreichenden Sicherheit vor Einbrüchen. Es gilt aber der Grundsatz „Gemietet wie besehen“. Das heißt, der sicherungstechnische Zustand, der bei Besichtigung und Vertragsschluss vorhanden war, ist der „vertragsgemäße Zustand“. Eine Nachbesserung kann nicht verlangt werden, es sei denn, die vorhandenen Einrichtungen erweisen sich nach dem Einzug als schadhaft.

Wer beschließt, die Mietwohnung auf eigene Kosten sicherer zu machen, muss bedenken, dass der nachträgliche Einbau von Sicherungseinrichtungen in vielen Fällen der **Zustimmung der Vermieterseite** bedarf.

- Veränderungen innerhalb der Wohnung, die nicht in die Bausubstanz eingreifen, erfordern nicht die Zustimmung.
- Auch kleine Eingriffe in die Bausubstanz im Inneren der Wohnung, die für den üblichen Mietgebrauch unabdingbar sind, können ohne Erlaubnis vorgenommen werden. Hierzu zählen zum Beispiel Dübellocher, die zum Anbringen der üblichen Wohnungseinrichtungen erforderlich sind.
- Veränderungen außerhalb der Wohnung, insbesondere an der Außenseite des Gebäudes, sowie größere Eingriffe im Inneren der Wohnung sind in aller Regel zustimmungspflichtig.
- Zur Vermeidung von Beweisschwierigkeiten sollte man sich die Erlaubnis der Vermieterseite stets schriftlich geben lassen.

Und noch etwas sollte man bedenken: Bei Ende des Mietverhältnisses kann die Vermieterseite im Prinzip verlangen, dass Einbauten entfernt und bauliche Veränderungen rückgängig gemacht werden. Anders ist es, wenn der Verbleib von Einrichtungen/Umbauten vertraglich vereinbart wurde. Deshalb sollte man möglichst vor dem Einbau eine schriftliche Vereinbarung über den Verbleib und eine eventuelle Entschädigung treffen.

Welche Maßnahmen sind zweckmäßig? Diese technische Frage kann in diesem Info-Blatt nicht beantwortet werden, zumal sie von den Gegebenheiten des Einzelfalls abhängt. Eine Einführung zum Thema gibt die von der Polizei herausgegebene Broschüre „Ungebetene Gäste“, die nicht nur einzelne Sicherungseinrichtungen nennt, sondern auch wertvolle Tipps zum Einbruchschutz gibt.

Wie sieht es nun im Einzelnen mit Sicherungseinrichtungen der Mieterseite aus?

1. Wohnungseingangstür

Die Wohnungseingangstür kann durch ein aufwendiges Schloss besser gesichert werden. Das ist technisch einfach und ohne Erlaubnis zulässig. Bewahren Sie das alte Schloss auf, damit Sie es bei Mietende wieder einsetzen können.

Noch besser ist der Austausch des gesamten Beschlags, wobei Sie sich im Fachgeschäft beraten lassen sollten, welche Modelle guten Schutz bieten. Denken Sie an mögliche Lackschäden beim Wiederausbau!

Damit eine Wohnungseingangstür einem Einbruchversuch mehr Widerstand entgegensetzt, kommt die Anbringung eines größeren und stabilen **Schließblechs** infrage. Auch hierzu muss man nicht die Erlaubnis des Vermieters einholen. Zwar muss u.U. die Aussparung für das Schließblech im Türpfosten vergrößert werden. Wenn man aber das neue Schließblech bei Mietende in der Wohnung belässt, wird kein vernünftiger Vermieter etwas gegen diese Verbesserung einzuwenden haben – sofern sie fachmännisch vorgenommen wurde.

Ein **Türspion** gibt zumindest ein Gefühl zusätzlicher Sicherheit. Man braucht ja die Tür nicht zu öffnen, um zu sehen, wer davorsteht. Beim Einbau wird allerdings das Türblatt beschädigt, es bedarf hierzu also grundsätzlich der Genehmigung des Vermieters.

Dieser wird seine Erlaubnis in begründeten Fällen erteilen müssen, etwa wenn das Haus in einer „unsicheren“ Wohngegend liegt, wenn es schon Einbrüche oder andere „Haustür-Delikte“ im Haus gegeben hat, wenn die Hauseingangstür nicht verschlossen gehalten wird oder wenn bei der Abwägung von Vermieterinteressen (einheitliches Gesamtbild des Treppenhauses, Beschädigung der Tür) einerseits und Mieterinteressen (Sicherheitsbedürfnis) andererseits letztere überwiegen. Man sollte sich aber notfalls verpflichten, den Spion bei Mietende wieder auszubauen und die Tür fachmännisch ausbessern zu lassen.

Entsprechendes gilt für einen **Querriegel**, der durch ein Extra-Schloss betätigt wird. Auch hierfür ist ein Durchbohren des Türblattes erforderlich.

Eine **Verstärkung der Wohnungstür** kann durch eine von innen angeschraubte Platte (Holz oder Metall) erfolgen. Denken Sie aber auch hier an die Kosten des Ausbaus!

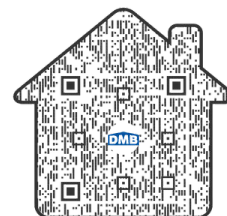
Ein kompletter Austausch der Wohnungstür ist zwar oft die beste Lösung, aber aufwendig und auf jeden Fall nur mit Einverständnis der Vermieterseite zulässig. Wie bei allen teuren Einbauten/Veränderungen sollte man möglichst eine (schriftliche!) Vereinbarung treffen, dass die Tür bei Mietende im Haus verbleibt und dass der Vermieter eine Vergütung zahlt. Über entsprechende Vereinbarungen lassen Sie sich bitte beim Mieterverein beraten.

2. Fenster, Terrassen- und Balkontüren

Die einfachste Änderung ist der Austausch von Fenster- und Terrassen- bzw. Balkontürgriffen gegen abschließbare Griffe. Wenn die Griffe nicht gerade uralt sind, ist der Austausch meist mit einem Schraubenzieher zu bewerkstelligen. Da braucht der Vermieter nicht gefragt zu werden. Tipp: Bewahren Sie die Originalgriffe auf, damit Sie sie beim Auszug wieder anbringen und Ihre abschließbaren Griffe mitnehmen können.

Haben Sie noch Fragen? Hier geht es zur Beratung:

mieterverein-hamburg.de
im Deutschen Mieterbund **DMB**



Das Anbohren von **Kunststofftüren und -fenstern** sollte vermieden werden bzw. darf nur mit Zustimmung des Vermieters erfolgen, da das spätere Schließen der Löcher technisch sehr schwierig ist.

3. Alarmanlage

Eine Alarmanlage darf an der Außenseite des Gebäudes nicht ohne Erlaubnis des Vermieters angebracht werden. Innerhalb der Wohnung können Sie eine solche Einrichtung ohne zu fragen montieren.

4. Rollläden

Dasselbe gilt für Rollläden, Fenstergitter und dergleichen. Solche zusätzlichen Sicherungen von Fenstern, Balkon- und Terrassentüren darf die Mieterseite also außen nur mit Erlaubnis des Vermieters anbringen. Im Inneren geht es auch ohne, man sollte aber daran denken, dass die Einbauten bei Mietende entfernt werden müssen. Dabei sind natürlich auch Schäden an Putz, Lack und Wandanstrich zu beseitigen.

5. Haustür und andere Öffnungen

Die Haustür verschlossen zu halten, ist die einfachste Methode, um Einbrüchen durch die Wohnungstür vorzubeugen. Dazu bedarf es einer Türdrückergarnitur mit einer Klinke auf der Innenseite und einem festen Knauf außen. Ein hydraulischer Türschließer sollte auch vorhanden sein. Wenn die Tür ins Schloss fällt, kann sie von außen nur mit einem Schlüssel oder von innen – falls vorhanden – durch eine Türöffneranlage geöffnet werden. Auch an die Sicherung von **Nebeneingängen** wie äußerer Kellertür, Hauszugang von der Garage etc. sollte man denken, ebenso an ausreichende Sicherheit von **Kellerfenstern** und Lichtschächten („Kasematten“).

Außensteckdosen, insbesondere auf Terrassen und leicht zu erkletternden Balkons, sollten von innen abschaltbar sein, damit sie nicht als unfreiwillige Energiequelle für Einbruchswerkzeuge dienen.

Änderungen dürfen aber nur von Fachleuten und nach vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.

6. Videoüberwachung

Videoüberwachung in Mietobjekten ist nur unter strengen Voraussetzungen erlaubt. Grundsätzlich müssen Datenschutz und Persönlichkeitsrechte beachtet werden (insbesondere dürfen keine Daten gespeichert werden ohne Einverständnis). Zustimmung aller betroffenen Mietenden ist erforderlich, besonders in Gemeinschaftsbereichen.

Staatliche Förderung Einbruchschutz

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert über das Programm „Altersgerecht Umbauen“ (KfW-Nr. 159) Maßnahmen zur Erhöhung des Einbruchschutzes. Gefördert werden zum Beispiel einbruchhemmende Türen und Fenster, Rollläden oder Alarmanlagen, wenn Fachunternehmen die Arbeiten ausführen. Kredite können bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit betragen und sind auch für Mieterinnen und Mieter nutzbar.

Mieterhöhung nach Verbesserungen

Bauliche Änderungen, durch die der **Vermieter oder die Vermieterin** zur Verbesserung der Sicherheit beiträgt, berechtigen ihn zu einer Mieterhöhung (sogenannter Wertverbesserungszuschlag). 8 Prozent der – ggfs. anteilig – auf die Wohnung entfallenden Baukosten sind jährlich der Miete zuzuschlagen.

Ein Beispiel: Verbesserung der Wohnungstür durch Sicherheitsschloss und -beschläge, Schließblech und anderes: 400 Euro. Hiervon 8 Prozent sind 32 Euro. Verteilt auf 12 Monate ergibt es eine Mieterhöhung von 2,67 Euro.

Zusammenfassung

I. Grundsatz: Gemietet wie besehen, keine Nachrüstpflicht der Vermieterseite.

Ausnahme 1: Die vorgenommenen, mitvermieteten Einrichtungen sind schadhaft.

Ausnahme 2: Eine sehr konkrete Einbruchgefahr entwickelt sich zu einem Mangel, der tatsächlich das Wohnen beeinträchtigt (hohe Anforderungen!).

II. Mieterseite kann selbst nachrüsten

1. Ohne Genehmigung: Veränderungen innerhalb der Wohnung, durch die nicht in die Bausubstanz eingegriffen wird. Beispiele: technisch aufwändigeres Schloss, Austausch von Fenster- und Türgriffen.

2. Mit Genehmigung: Veränderungen außerhalb der Wohnung und Maßnahmen, durch die in die Bausubstanz eingegriffen wird. Beispiele: Alarmanlage an der Fassade, Außenrollläden, Fenstergitter. Mieterinnen und Mieter haben das Recht, von der Vermieterseite die Genehmigung baulicher Maßnahmen zu verlangen, die dem Einbruchschutz dienen (§ 554 BGB). Dieses Recht besteht jedoch nicht, wenn die Umsetzung der Maßnahmen der Vermieterseite selbst unter Berücksichtigung der Interessen der Mieterseite unzumutbar wäre.

III. Vermieterinnen und Vermieter können freiwillig nachrüsten und dafür eine Mieterhöhung (sogenannter Wertverbesserungszuschlag) verlangen.

IV. Wenn die Mieterseite Veränderungen vornimmt, gilt grundsätzlich immer, dass sie bei Auszug den Ursprungszustand wiederherstellen muss. Ausnahme: Die Vermieterseite hat ausdrücklich und beweisbar (schriftlich) auf den Rückbau verzichtet.



Tipp: Die Polizei bietet eine kostenlose Beratung zur Sicherung von Haus und Wohnung an. Eine Terminvereinbarung ist montags bis donnerstags von 8 bis 16 Uhr und freitags von 8 bis 15 Uhr möglich.

Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle
Caffamacherreihe 4, 20355 Hamburg,
kriminalberatung@polizei.hamburg.de,
040 4286-70777

Haben Sie noch Fragen? Hier geht es zur Beratung:

mieterverein-hamburg.de
im Deutschen Mieterbund **DMB**

